PRIVATMEGLEREN
GAMLE OSLO

PLATOUS GATE 4E
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

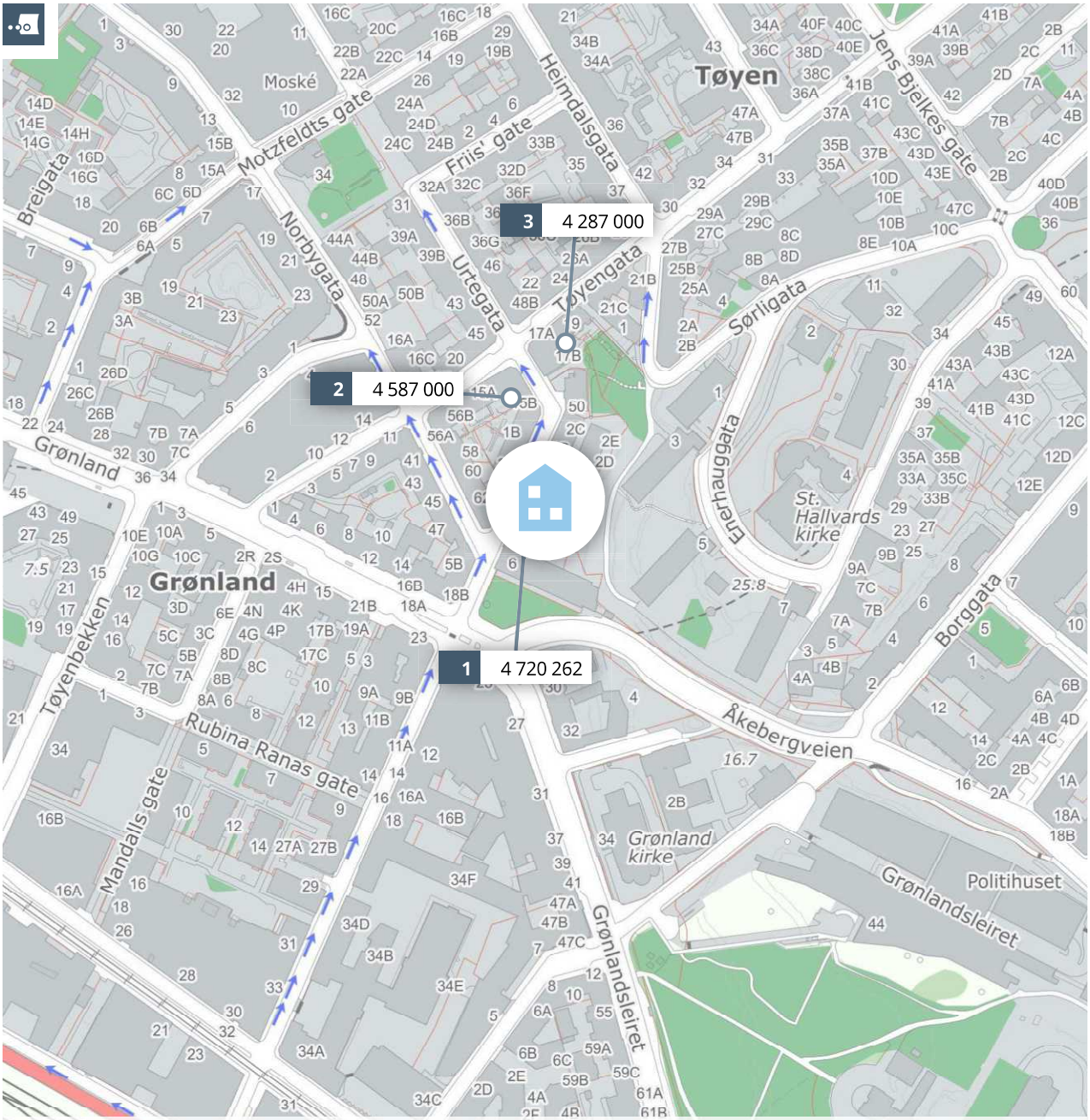
Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Attester og godkjente tegninger fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

PLATOUS GATE 4 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 30.09.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Synne Vang.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Platous gate 4 E, 0190 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1892

GNR 230 BNR 256 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GRØNLAND RODE 5

Verdivurdert til

4 440 000

64 135	4 504 135	86 538
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	52 m²
BRA	52 m²
Byggeår	1892

Fellesutgifter	3 945
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1
Peis	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Platous gate 4 A 53 m² 1892	3. etg	1 sov	20.02.2024	4 290 000	**4 550 000**	170 262	4 720 262	**89 062**
2	Tøyengata 15 B 44 m² 1880	3. etg	1 sov	30.04.2024	4 250 000	**4 300 000**	287 000	4 587 000	**104 250**
3	Tøyengata 17 A 50 m² 1898	2. etg	1 sov	03.06.2024	3 400 000	**3 700 000**	587 000	4 287 000	**85 740**

Flott 2-roms med nyere bad og kjøkken, originalt tregulv og peis i stue.

Verdiestimatet gis med bakgrunn i boligens beliggenhet, størrelse, standard og planløsning samt kvadratmeterpriser og sammenlignbare salg i nærområdet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.04.2023	18.04.2023	06.06.2023	4 290 000	4 600 000	69 517	4 669 517	2
29.02.2020	30.07.2020	16.09.2020	3 600 000	3 515 000	79 464	3 594 464	
16.09.2008	16.09.2008	16.09.2008	-	1 500 000	-	1 500 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i GRØNLAND RODE 5 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

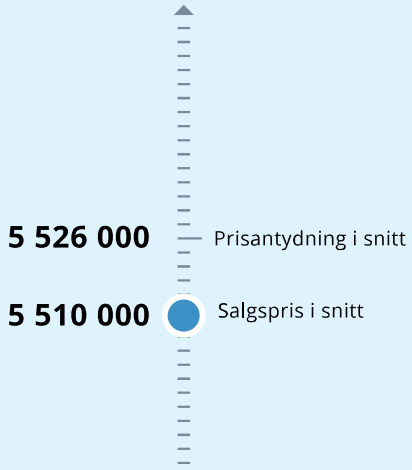


Annonsene har i snitt ligget ute i

75
dager

Leiligheter solgt i GRØNLAND RODE 5 grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

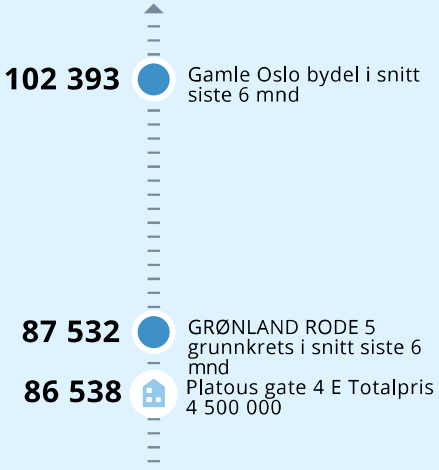


Solgt i snitt i løpet av

21
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



Platous gate 4 E
0190 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1892
BRA: 69 m^2
BRA-i: 52 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	11	1	0

Trond-Robert Wilhelmsen
Takst øst AS
rw@takstost.no
92035224
Platous gate 4 E
0190 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/26350

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Skjevheter, ujevnheter og "knirk" ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 32 mm. Totalt avvik er målt opp til 75 mm.
"Knirk" gis TG-2. Oppgitte skjevheter gis TG-3. Etasjeskiller gis TG-2 og TG-3.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduene er datert 1985. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Ny entredør er montert i senere år.
Vinduer gis TG-2 grunnet elde og slitasje. Entredør gis TG-1.

Anbefalte tiltak

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet. Kjøkkeninnredningen er montert mot pipeløpet. Kort avstand til brennbart materiale gis TG-2. Pipeløpet gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Pipevanger må fristilles/gjøres tilgjengelig iht krav.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk med kullfiltervifte gis TG-2 (ref. NS3600).

Vannledninger

Oppsummering

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Kobberrør tilknyttet kjøkken har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Ingen lekkasjer ble avdekket ved befaringen. Adkomst til fordelerskap på bad/vaskerom med rør-i-rør system fra 2022.
Kobberrør gis TG-2 grunnet alder. Røropplegg fra 2022 gis TG-1 grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.
TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på deler av el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år.

Utførte arbeider i 2024:
Kjøkken: byttet 2 downlights og 2 dimmere. Gang: byttet 5 downlights og 2 dimmere. Rom: byttet 1 dimmer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en utvidet el-kontroll.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i stue og soverom.

Anbefalte tiltak

Bedring av ventilasjon.

Våtrom: Bad/Vaskerom

Oppsummering av overflater

"Bom" bak flere gulvfliser. Trevindu som er etablert i dusjsonen tåler ikke vannbelastning (deler er beskyttet av pleksiglass). Inkl. utforinger og belistning.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke mulig da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Opprinnelige tregulv fra byggeår gis TG-2 grunnet elde og slitasje. Gulvoverflater gis TG-1.

Eier opplyser at tregulvene ble slipt og overflatebehandlet av fagfolk i 2023. Faktura foreligger.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.
Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.1.2025

Rapportdato
21.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Herman Henriksen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Ramón Torres Andresen** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eiere. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 14.01.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen** Telefon: **92035224**
Firma: **Takst øst AS** Epost: **rw@takstost.no**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Platous gate 4 E, 0190 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**230**	Bruksnr:	**256**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**23**	Leilighetsnr:	**23**		

Byggeår: **1892** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er antatt fundamentert på flåter/komprimerte eller faste masser. Hovedbærekonstruksjon i teglstein, pusset og malt. Saltak i treverk antatt tekket med profilerte stålplater. Snøfangere, renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer med isolerglass og trekarmer. Felles trappegang med ståltrapp.

Tomtestørrelse: 1366.4 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	8	0	8	0	0
1. etasje	52	52	0	0	0
Kjeller	9	0	9	0	0
Totalt m²	**69**	**52**	**17**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	52	52	0	Entrè, gang, bad/vaskerom, soverom, stue og kjøkken. (Takhøyde ca. 225-265 cm).	
Totalt m²	**52**	**52**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 8,8 m2, samt en loftsbod på 7,7 m2. Arealene er tatt med i BRA-e. Bodene er påvist av eier.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2 og 3-lags glass og trekarmer. Entredør (EI30/35db) med kikkehull, dørpumpe og Yale kodelås.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene er datert 1985. Ny entredør er montert i senere år.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Vinduene er datert 1985. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Ny entredør er montert i senere år. Vinduer gis TG-2 grunnet elde og slitasje. Entredør gis TG-1.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Trebjelkelag med stubbloftsleire.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-3**
Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Skjevheter, ujevnheter og "knirk" ble registrert. Lokalt avvik er målt opp til 32 mm. Totalt avvik er målt opp til 75 mm. "Knirk" gis TG-2. Oppgitte skjevheter gis TG-3. Etasjeskiller gis TG-2 og TG-3.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Teglsteinspipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn med underliggende glassplate.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet. Kjøkkeninnredningen er montert mot pipeløpet. Kort avstand til brennbart materiale gis TG-2. Pipeløpet gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipevanger må fristilles/gjøres tilgjengelig iht krav.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, underlimt oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og induksjon platetopp. 2 fronter med glass.

Tidligere prospekt opplyser at kjøkkeninnredningen ble oppgradert i 2013. Eier opplyser at fliser over benk ble lagt i 2023. Ny belysning under overskap og inne i vitrineskap er montert i 2025.

Kjøkkeninnredning med normal elde og slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Avtrekk fungerte ved enkel test.	
Oppsummering av avtrekk	**TG-2**
Avtrekk med kullfiltervifte gis TG-2 (ref. NS3600).	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Baderommet ble rehabilitert i 2022.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Baderommet ble rehabilitert i 2022. TG-1 gis grunnet alder.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Baderommet ble rehabilitert i 2022.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Kobberrør tilknyttet kjøkken har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Ingen lekkasjer ble avdekket ved befaringen. Adkomst til fordelerskap på bad/vaskerom med rør-i-rør system fra 2022.
Kobberrør gis TG-2 grunnet alder. Røropplegg fra 2022 gis TG-1 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av kjøkken.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Utførte arbeider i 2024:
Kjøkken: byttet 2 downlights og 2 dimmere. Gang: byttet 5 downlights og 2 dimmere. Rom: byttet 1 dimmer.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.
TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på deler av el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år.

Utførte arbeider i 2024:
Kjøkken: byttet 2 downlights og 2 dimmere. Gang: byttet 5 downlights og 2 dimmere. Rom: byttet 1 dimmer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en utvidet el-kontroll.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i stue og soverom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedring av ventilasjon.

6.10 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble rehabilitert i 2022.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

"Bom" bak flere gulvfliser. Trevindu som er etablert i dusjsonen tåler ikke vannbelastning (deler er beskyttet av pleksiglass). Inkl. utforinger og belistning.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Rennesluk er etablert.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Synlig klemt membranløsning rennesluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
TG-1 gis grunnet alder.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, dusjdører i herdet glass, speilskap, baderomsinnredning med finerte fronter og heldekkende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Rommet har naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og stor temperaturforskjell inne og ute.	

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-2**
Hulltaking er ikke mulig da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det foreligger kun garanti sertifikat på rørarbeider, sjekkliste for sluttkontroll av sanitæranlegg, skjema for trykkprøving av sanitæranlegg, samt bilde av membran/varmekabler m/faktura.	

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse
Overflater: tregulv. Eier opplyser at tregulvene ble slipt og overflatebehandlet av fagfolk i 2023. Faktura foreligger.

Oppsummering av øvrig	TG-2

Opprinnelige tregulv fra byggeår gis TG-2 grunnet elde og slitasje. Gulvoverflater gis TG-1.

Eier opplyser at tregulvene ble slipt og overflatebehandlet av fagfolk i 2023. Faktura foreligger.

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater og teglstein.

Eier opplyser at veggene ble overflatebehandlet i 2023.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.13 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Eier opplyser at himlingene ble overflatebehandlet i 2023.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Malte profilerte innerdører.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Innerdører med normal elde og slitasje.

6.15 Øvrig: Belysning

Beskrivelse

Downlights og spotlys.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.16 Øvrig: Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme på bad/vaskerom.
Panelovner med termostat.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Eier opplyser at nye panelovner ble montert i 2023/2024.

6.17 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse

Plissegardiner.

Oppsummering av øvrig TG-1

Inventar med normal elde og slitasje.

6.18 Øvrig: Radon

Beskrivelse

Radonmåling.

Oppsummering av øvrig TG-2

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.
Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.19 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250006

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ramon Torres Andresen	Herman Henriksen

Gateadresse
Platous gate 4E

Poststed	Postnr
OSLO	0190

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: LOfavør innboforsikring

Polise/avtalenr.: 3434070

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekker i steinfuger på badet.

Document reference: 306250006

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt røropplegg, nye varmekabler og downlights, ny membran. Dette ble gjort av forrige eier.
Arbeid utført av	Anor as, Progruppen AS og Bekkelaget elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny støpemembran gjort av ProGruppen AS. Dette ble gjort av forrige eier.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Originalt tregulv i hele leiligheten er gamle og skjeve.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250006

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra takstmann.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250006

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306250006

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ramón Andresen	3292428a41778d8dff56fff3 1650719f5ccaf0cc	14.01.2025 10:28:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Herman Henriksen	1f65f8c0186f3fa16e3b10f92 229c6959a37ed11	14.01.2025 10:29:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 306250006

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Eva Otnes
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: eva.otnes@privatmegleren.no

Deres ref.: 306250006 . Vår ref.: 5080-1-23 Dato: 10.01.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Platousgate 1/4
Organisasjonsnr:	957619398
Andelseier:	Andresen, Ramon Torres
Medeier:	Henriksen, Herman
Leilighetsnummer:	23
Adresse:	Platous gate 4 E, 0190 OSLO
Andelsnummer:	23
Gnr.	230
Bnr.	256
Borettsinnskudd:	Kr. 74 250,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1494580.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november
- Lånenr 29809 = Banlkonglån som ikke alle har del i, lånenr 28225 = felleslån.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927028225
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,15%
Restsaldo	2 312 740,00
Innfrielsesdato:	01.10.2038
Type rente:	Flytende rente

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927029809
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,15%
Restsaldo	1 791 350,00
Innfrielsesdato:	01.04.2048
Type rente:	Flytende rente

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 945,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	3 945,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	517,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 436,-
Annen formue:	32 789,-
Gjeld:	66 495,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927028225
Restsaldo:	63 161,89
Kapitalkostnader:	570,58

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 63 161,89,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.
Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ida Opsahl, e-post:platousgate_1-4@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4

Organisasjonsnummer: 957619398
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. september kl. 09:00 til 5. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Sverre Hermanstad er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Hoelstad og Ida Opsahl er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Iht. vedtektene skal styret bestå av en styreleder, to andre medlemmer og minimum 2 varamedlemmer.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ingrid Aass (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingrid Aass

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Øystein Slørdahl Hjertvik (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øystein Slørdahl Hjertvik

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 5080

BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. september kl. 09:00 og lukker 5. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5080

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Sverre Hermanstad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anders Hoelstad og Ida Opsahl er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Iht. vedtektene skal styret bestå av en styreleder, to andre medlemmer og minimum 2 varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingrid Aass

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Øystein Slørdahl Hjertvik

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.09.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.09.24
Selskapsnummer: 5080 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Sverre Hermanstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anders Hoelstad og Ida Opsahl er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Ingrid Aass

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Øystein Slørdahl Hjertvik

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Borettslaget Platousgate 1/4

Organisasjonsnummer: 957619398
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 17:00, Grønne hjørnet, Platous gate 1.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Forvalter Sverre Hermanstad

> **Forslag til vedtak:**
> Sverre Hermanstad ble valgt som møteleder.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Forvalter Sverre Hermanstad

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Sverre Hermanstad valgt. Thomas Andre Hansen og Øystein Slørdahl Hjertvik ble valgt som protokollvitner.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 40.000

Styrets innstilling
40 000 kr, som fordeles på styreleder, de to styremedlemmene og de to varaene

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 40 000 kr

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges ett styremedlem for to år og to varamedlemmer for ett år. Varamedlemene har pleid å ha ansvar for dugnadene. Styret bør bestå av personer både fra nr. 1 og nr. 4.

Innstilling
Styret innstiller Rahel (Platous gate 1A) som nytt styremedlem, og at Ingrid (Platous gate 4B) og Rindé (Platous gate 4E) gjenvelges som varamedlemmer.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Rahel Yonas Ayana

Følgende stilte til valg:
Rahel Yonas Ayana

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Rindé Hajo Dahl
Ingrid Aass

Følgende stilte til valg:
Rindé Hajo Dahl
Ingrid Aass

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4

(Vedtatt på ordinær generalforsamling 9. mai 2006, foreslås endret på generalforsamlingen 06.05.2021)

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Borettslaget Platousgate 1/4 er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
(2) Borettslagets forretningsfører er Hammersborg Eiendomsforvaltning AS med gjensidig oppsigelig kontrakt.

2 Andeler, andelseiere

2.1 Andeler

(1) Borettslaget består av 33 andeler pålydende kr. 100,-.
(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo sammen i boligen, kan eie en andel sammen.
(3) Følgende juridiske personer kan eie andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
(2) Ved ethvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.
(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til

borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Borett og overlating av bruk

3.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Det er ikke tillatt å oppføre byggverk/installasjoner på fellesareal/uteareal uten skriftlig søknad til borettslagets styre. Styrets samtykke skal foreligge før arbeidene settes i gang. Andelseier må for egen regning fjerne oppførte byggverk/installasjoner dersom gjennomføring av felles vedlikehold i borettslaget gjør dette nødvendig. Andelseier har i denne anledning ikke krav på kompensasjon fra borettslaget.
(4) Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen, som også regulerer den enkeltes bruk av fellesarealer.
(5) Alle utearealer i borettslaget er å anse som fellesareal.
(6) Bruttoareal til påbygg skal danne grunnlag for husleietillegg.

3.2 Overlating av bruk (framleie)

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen for opptil tre år dersom andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Dersom andelseier skifter leietaker i perioden, skal styret godkjenne hvert enkelt leieforhold.
Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom

- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
(6) Borettslaget ved forretningsfører kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

3.3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter, borettslagets bestemmelser og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør, fellesareal/uteareal, herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke og anvisninger.
(3) Ved all utbygging og ombygging av andelsleiligheter, samt ved renovering av bad/våtrom, skal arbeidene omsøkes styret. Andelseiere skal fremlegge planer og prosjekteringsgrunnlag for godjekking av styret. For våtrom skal alle arbeider utføres i henhold til våtromsnormen.
(4) Alle oppussingsarbeider i leiligheten som medfører betydelige mengder bygningsavfall mv. skal meldes til borettslagets styre. Bygningsavfall i forbindelse med oppussing av leiligheter skal ikke deponeres i borettslagets søppelcontainere eller hensettes på borettslagets fellesarealer eller på balkonger.

4 Vedlikehold

4.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker og apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra
skriftlig til borettslaget.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

4.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, leilighetsdører og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Det samme gjelder varmtvannsberedere.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
(5) Dersom andelseier oppdager behov for vedlikehold i sin bolig som borettslaget plikter å utføre, skal styret varsles umiddelbart. Styrets samtykke skal foreligge før vedlikeholdsarbeidene settes i gang.

4.3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget og kreves refundert av andelseier, jfr. denne bestemmelse pkt (3).
(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter.
(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

5 Felleskostnader

5.1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens regler.
(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
(3) Boligbyggelagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

5.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget ved styret kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

5.3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra laget har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

5.4 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

6.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

7 Styret

7.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer, med minimum to varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

7.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene og originalen arkiveres hos forretningsfører.

7.3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. Varamedlemmer er kun stemmeberettiget dersom de stemmer i stedet for et styremedlem som ikke selv er til stede.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
5. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7.4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

8 Generalforsamling

8.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

8.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
(3) I innkallingen må sakene som skal behandles være angitt i sakslisten. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i første ledd.
(4) Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
(5) Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

8.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Styrets årsberetning

- Årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Ansettelse av forretningsfører
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

8.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

8.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.
(3) Ved valg kan en andelseier kreve skriftlig votering.
(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

9 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører, fast innleide og ansatte i borettslaget har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere

eller borettslaget, for eksempel:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10 Diverse

10.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

(1) Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.
(2) Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

ooo000ooo

Vedlegg 3

Husordensregler for Borettslaget Platous gate 1/4

Ansvar 20
Antenner 21
Avløp 21
Avtrekk og vifter 21
Bakgård og portrom 21
Balkong 22
Boder 22
Borettslagets forsikring 22
Fellesrom 22
Felles brannvarslingsanlegg 22
Fravær 23
Grilling 23
Husdyrhold 23
Husholdningsavfall 23
Kommunikasjon 23
Lading av batterier 23
Låsing 23
Mating av fugler eller andre dyr 24
Navneskilt 24
Overlating av leiligheten til ny eier 24
Renhold 24
Ro i leiligheten 24
Vaktmester 24
Vedfyring 25

Ansvar

Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eiers husstand, framleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Andelseier er erstatningspliktig for eventuell skade de påfører borettslagets eiendom. Herunder gjelder også lov om foreldres erstatningsplikt ved skader forvoldt av deres barn.

Enhver beboer må ta hensyn til sine naboer.

Antenner

Det er ikke tillatt å sette opp antenner eller paraboler på balkong, vegg, tak eller fasader.

Avløp

Avispapir, tøy, bleier, sanitetsbind og lignende må ikke spyles ned i toalettet. Matfett og olje skal ikke kastes/helles i vask eller toalett. Det kan medføre tett avløp og store utgifter i oppstaking.

Avtrekk og vifter

Det er ikke tillatt å montere vifter hverken på kjøkken, bad eller andre steder. Det vil påvirke naboenes ventilering.

Ventileringen vår er basert på at luft siver inn gjennom spalter i vinduer, og at det naturlig trekkes ut gjennom avtrekksventiler på bad og kjøkken. Avtrekksventilene er tilkoblet felles avtrekksrør som går opp gjennom bygget og ut på oversiden av taket. Når vi alle deler felles avtrekksrør vil en vifte ødelegge den naturlige trekken ut over tak, og fukten/matosen som trekkes ut av en vifte lage et lufttrykk over til naboene. Det fører til at de får andres mats inn til seg og/eller at de får mindre trekk.

Platous gate 1 og 4 står på byantikvarens gule liste, hvilket betyr at vi ikke kan gjøre endringer på fasaden. Det betyr at vi ikke kan montere ventiler gjennom glugge i yttervegg som blir synlige på utsiden.

Bakgård og portrom

Bakgården skal ikke benyttes til parkering, vasking eller reparasjon av motorkjøretøy eller lignende. Biler og andre motorkjøretøy som står til hinder, vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.

Det er ikke lov å oppbevare gjenstander, motorkjøretøy, material og annet utstyr utenom normalt hagemøblement i bakgården uten særskilt avtale med styret.

Balkong

Det er ikke tillatt å benytte balkongen til oppbevaring og lagringsareal. Blomsterkasser skal monteres etter anbefaling fra leverandør av sikkerhetsmessige årsaker.

Det er lov å bruke elektrisk- og gassgrill på balkongen. Bruk av kullgrill eller annen åpen flamme er ikke tillatt på balkongene.

Boder

Alle andelseiere skal få anvist sin egen bod som skal holdes låst. Beboerne er selv pliktige til å forsikre gjenstander som oppbevares i bodene. Gulv og yttervegger i bodene bør være tilgjengelige for inspeksjon for at soppskader ikke skal få utvikle seg i det skjulte. **Organiske materialer som trematerialer, ved, papp/papir og tekstiler skal lagres opp fra gulv og ut fra yttervegger.** Slik reduseres risikoen for fukt, mugg, sopp og man sørger for luftsirkulasjon. I kjellerboder må alt av organisk materiale oppbevares i forsvarlig lukket beholder. Eksempelvis må klær og lignende legges i lukket plastkasser.

Borettslagets forsikring

Alle andelseiere har plikt til å vedlikeholde boenheten sin jamfør Vedtektene 4.1. Hvis man ikke ivaretar dette ansvaret og borettslaget må utbedre skaden vil andelseier stå ansvarlig for både egenandeler og annen kostnad.

Ved forsikringssaker må hendelsen meldes til styret eller forretningsfører som initierer dialogen med forsikringsselskapet.

Fellesrom

I den kalde årstiden må alle vinduer og dører i fellesareal være forsvarlig lukket. Takluker og vinduer i oppgangen må ikke stå oppe om natten eller i regn eller blåst. Den som setter opp et vindu er også ansvarlig for å lukke det igjen. Det er forbudt å lufte gjennom inngangsdøren. **Trapperom er rømningsvei og skal ikke benyttes til lagring eller hensetning av barnevogner, skohyller, sykler, treningsapparat, søppel, oppbevaringsbokser eller andre ting som kan hindre ferdsel eller bidra til økt røykutvikling ved brann**. Det skal være ryddig og rent på loft og i kjeller, fellesarealer skal ikke benyttes som lager eller lekeplass. Røyking eller bruk av ild i fellesrom er under ingen omstendigheter tillatt.

Felles brannvarslingsanlegg

Borettslaget har felles brannvarslingsanlegg. Andelseier plikter å sette seg inn rutiner for felles brannvarslingsanlegg.

Fravær

Leiligheten må holdes oppvarmet når det er fare for frost, ellers vil vannledningene kunne fryse. Ved lengre fravær bør du varsle naboene slik at posten tas inn, eventuelt melde skriftlig adresseforandring til postverket.

Grilling

Det er lov å bruke elektrisk- og gassgrill på balkongen. Bruk av kullgrill eller annen åpen flamme er ikke tillatt på balkongene.
Tips: Vi har en felles grillplass med bord, benker og kullgrill i både nr. 1 og 4. Alle er velkomne til å benytte seg av denne muligheten.

Husdyrhold

Vis normalt hensyn ved husdyrhold. Ikke la hunden løpe i bakgården uten tilsyn. Plukk opp etter hunden og/eller katten. Husk det er meget lytt opp og nedover i etasjene. Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for de andre andelseierne.

Husholdningsavfall

Avfall legges i søppelcontainer i gårdsrommet. Sorter papir, ren papp, kartonger o.l. i egne containere. Glass, metall, el-avfall og annet farlig avfall skal ikke kastes i søppelet, men leveres til egnede mottakspunkt. Større gjenstander som renholdsverket ikke vil fjerne, plikter beboeren selv å ta hånd om. Det skal ikke lagres aviser, flasker eller lignende i trappeoppgang.

I Oslo kommune er det lovpålagt å kildesortere. Følg retningslinjene fra renovasjonsselskapet.

Kommunikasjon

Meldinger fra borettslagets styre gjennom skriv, e-post eller oppslag gjelder på lik linje med disse husordensreglene. Spørsmål eller meldinger sendes til styret eller forvalter.

Vi oppfordrer alle andelseiere til å melde seg inn i borettslagets gruppe på facebook «Platous gate 1 & 4» (https://www.facebook.com/groups/1708398019413813).

Klager som gjelder brudd på husordensregler, bør i første omgang tas opp med den det gjelder. Dersom dette ikke nytter, bør styret informeres skriftlig.

Lading av batterier

Lading av elsykkel skal foregå under oppsyn.

Ved lading av batteriet må dette settes på et ikke-brennbart underlag i ikke-brennbare omgivelser mens det lades.

Låsing

Port, oppgangsdører, lofts- og kjellerdører skal alltid være låst. Nøkler til fellesarealer skal oppbevares med forsiktighet. Ved tap av nøkler skal styret kontaktes. Det er ikke lov å kopiere nøkler uten styrets samtykke. Kontakt styret eller forvalter for bestilling av nye nøkler til fellesarealer.

Mating av fugler eller andre dyr

Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre ville dyr på borettslagets område på grunn av fare for å tiltrekke skadedyr som mus eller rotter. Forbudet gjelder også fra balkonger og vinduer, samt bakgårdene.

Navneskilt

Andelseier er ansvarlig for å oppdatere navneskilt på postkasse. Bestill gjerne et ordentlig skilt, det er ikke ønskelig med post-it lapper og lignende.

Meld fra til styret for å få oppdatert informasjon på ringeklokker.

Overlating av leiligheten til ny eier

Følgende utstyr følger leiligheten og skal leveres videre til den nye eier av leiligheten:

- Nøkler til sikringsskap, boder, inngangsdør, postkasse og entredør.
- Brannslukningsapparat
    - Det er den enkelte andelseier sitt ansvar å sjekke at man har et kontrollert/godkjent apparat når man overtar en leilighet.
- For tv- og internettutstyr ta kontakt med leverandør for ditt kundeforhold for å høre om dette skal returneres eller kan overdras ny eier.

Renhold

Trapperom, inkludert trapper, gelendre, vinduer, dører og vegger, skal holdes rent og vaskes regelmessig. Andelseier er ansvarlig for å vaske sin etasjes avsats samt en etasje ned. Beboerne i hver trappeoppgang enes om hvordan dette best skal gjennomføres. Det er ikke tillatt å riste tepper eller lignende ut vinduene og balkonger.

Ro i leiligheten

Bråk og støy fra leilighetene, bakgården og fellesarealene må unngås. Vær generelt forsiktig med bruk av stereoanlegg og musikkinstrumenter. **Det skal være generelt ro i leiligheten fra kl. 22:00 til kl. 07:00**. Natt til lørdag og natt til søndag skal det være ro fra kl. 23:00. Søndager og helligdager skal det være ro frem til kl. 13:00. Vis hensyn til dine naboer ved støyende oppussing.

Fest, langvarig støyende oppussing eller lignende skal varsles naboer på forhånd.

Husk det er meget lytt opp og nedover i etasjene.

Vaktmester

Borettslaget har inngått avtale med vaktmester. Vaktmesters hovedansvar er mindre reparasjoner, snørydding, spyling av gårdsplass, overmaling av tagging, bytte av lyspærer og vedlikehold av grøntarealer. Kontakt styret om dere oppdager forhold som ikke tas hånd om i løpet av 7 dager eller mer.

Vedfyring

Ved riktig fyring oppnår man bedre forbrenning av gasser og sot, dette er viktig for å dra mer varme ut av veden, for å unngå dårlig uteluft og for å unngå sotdannelse som øker faren for pipebrann. Bruk kun tørr ved til fyring, sørg for tilstrekkelig ventilasjon og gi ovnen god tid til å bli varm før større vedkubber legges i. Unngå forbrenning av store mengder papp/papir. Avfall skal ikke brennes i ovnen, dette inkluderer juletrær, byggematerialer og lignende.

Styret - 27.04.2023

Dokumentet er elektronisk signert

Revisjonshistorikk

Revisjonsdato	Endringer	Revidert av
15.04.2021	Oppdatert husordensreglene fra 2011.	Styret i styremøte
21.04.2021	Oppdatert med informasjon om avtrekk/vifter.	Revidert av styret
27.04.2023	Oppdatert med informasjon om balkonger, husdyrhold, bakgård, postkasseskilt, brannslukkingsapparat og felles forsikring.	Revidert av styret

Dokumentet er elektronisk signert

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5080

Borettslaget Platousgate 1/4

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Platousgate 1/4

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

6. mai 2024 kl. 17:00, Grønne hjørnet, Platous gate 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Borettslaget Platousgate 1/4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Forvalter Sverre Hermanstad

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Forvalter Sverre Hermanstad

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Protokollvitner vil bli valgt på møtet..

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport for 2023.pdf
2. 5080 Revisjonsberetning Borettslaget Platousgate 1-4.pdf
3. Årsregnskap 2023 signert.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Styrets innstilling

40 000 kr, som fordeles på styreleder, de to styremedlemmene og de to varaene

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges ett styremedlem for to år og to varamedlemmer for ett år. Varamedlemene har pleid å ha ansvar for dugnadene. Styret bør bestå av personer både fra nr. 1 og nr. 4.

Innstilling

Styret innstiller Rahel (Platous gate 1A) som nytt styremedlem, og at Ingrid (Platous gate 4B) og Rindé (Platous gate 4E) gjenvelges som varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rahel Yonas Ayana

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingrid Aass
- Rindé Hajo Dahl

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ida Opsahl	Platous Gate 4 A
Styremedlem	Camilla Fensbekk	Platous Gate 1 A
Styremedlem	Anders Hoelstad	Platous Gate 4 D
Varamedlem	Ingrid Aass	Platous Gate 4 B
Varamedlem	Rindé Hajo Dahl	Platous Gate 4 E

Kontaktinformasjon
Styret
Styret foretrekker å kontaktes via Vibbo, men kan også kontaktes på e-post platousgate_1-4@styrerommet.no. Se Borettslaget Platousgate 1/4s hjemmeside på https://vibbo.no/platousgate-14/om for ytterligere informasjon.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borettslaget Platousgate 1/4
Borettslaget består av 33 andelsleiligheter.
Borettslaget Platousgate 1/4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 957619398, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:
230 256

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Platousgate 1/4 har ingen ansatte.

Vaktmester
Vaktmestertjenesten for Platous gate 1/4 er fra 18.12.2023 Oslo & Viken Eiendomsdrift AS. Vi måtte i løpet av 2023 bytte tjeneste da valgt leverandør ikke leverte tjenester iht. avtale.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 1494580.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Krav på forsikringsmessig dekning av skade skjer via styret og forretningsfører. Ved akutt skadebegrensning kan den enkelte andelseier tilkalle nødvendige håndverkere for å

begrense skadeomfanget. Forsikringen har egen dekning for skadedyr gjennom Norsk Hussopp Forsikring.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO Noraudit Oslo DA.

Styrets arbeid i 2023

- Daglig drift, regninger, behandling av utleiesøknader, andre henvendelser m.m.
- Brannverninspeksjon i regi av Firesafe, samt bytte av utgåtte apparater.
- Videreført arbeidet med vedlikeholdsplan og utført de mest akutte tiltakene.
- Oppfølging av vaktmestertjenesten, inkl. bytte av leverandør.
- Oppfølging av ulike forsikringssaker.
- Oppfølging av megler m.m. ved kjøp/salg av enheter.
- Gjennomført vårdugnad og høstdugnad med kontainer. For første gang ble maling av fasade og port gjennomført på dugnad. Anbefales å fortsette med dette.
- Jobbet aktivt med budsjett og regnskap for kontroll.
- Vedlikehold av fasade/knemur i Platous gate 4.
- I etterkant av rapporten av som ble presentert på fjorårets generalforsamling har vi fått utført vedlikehold/HMS sikring av tak og piper på Platous gate 1 og 4. Dette arbeidet fullføres våren 2024 når vær og temperatur tillater dette.
- Feilsøking og vedlikehold av varmekabler i nedløpsrør i Platous gate 4.
- Reparasjon av overvannsledning fra Platous gate 4 etter pålegg fra Oslo kommune.
- Gjennomført HMS runde i alle oppganger.

I perioden er det ikke utbetalt andre godtgjørelser til styrets medlemmer utover ordinært styrehonoraret som i 2023 var 40 000,- for styret samlet.

Fremtidige planer
Bygningsmassen har fortsatt et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov i årene som kommer. Det er allikevel i 2024 ingen planer om tiltak utover det som er fastlagt i budsjett. Se for øvrig vedlagte vedlikeholdsplan.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 310 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning fra 134 000 kr i 2023 til kr 152 000 i 2024 for renovasjon, en økning fra kr 222 000 i 2023 til kr 278 000 i 2024 for vann- og avløp og en økning fra kr 4 000 i 2023 til kr 6 500 i 2024 for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Platousgate 1/4.

Lån
Borettslaget Platousgate 1/4 har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på endrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: TS36B-KHW6N-I3HPN-JEGHG-PILN3-4BS70

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TS36B-KHW6N-I3HPN-JEGHG-PILN3-4BS70

Vedlegg 2 11 av 23 5050 Revisjonsberetning Borettslaget Platousgate 1-4.pdf

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-19 16:16:38 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TS36B-KHW6N-I3HPN-JEGHG-PILN3-4BS70

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4
ORG.NR. 957 619 398, KUNDENR. 5080

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 136 628**	**964 827**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		200 890	352 984
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-150 142	-181 182
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**50 748**	**171 802**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 187 377**	**1 136 628**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 279 058	1 491 540
Kortsiktig gjeld	-91 681	-354 911
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 187 377**	**1 136 629**

BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4
ORG.NR. 957 619 398, KUNDENR. 5080

RESULTATREGNSKAP

Transaction 09222115557515560356 Signed iO, AH, CF

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 893 146	1 743 619	1 871 000	1 975 450
Andre inntekter	3	0	0	0	10 318
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 893 146**	**1 743 619**	**1 871 000**	**1 985 768**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-19 375	-7 188	-7 000	-12 500
Forretningsførerhonorar		-70 776	-65 831	-71 000	-75 000
Konsulenthonorar	7	-10 857	-15 028	-17 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-348 857	-147 816	-491 000	-310 000
Forsikringer		-181 146	-165 381	-191 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-380 997	-319 306	-362 000	-446 818
Energi/fyring	10	-155 131	-180 425	-165 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-158 389	-146 509	-155 000	-170 000
Andre driftskostnader	11	-120 255	-185 843	-207 000	-176 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 491 422**	**-1 278 964**	**-1 712 000**	**-1 591 818**
DRIFTSRESULTAT		**401 724**	**464 655**	**159 000**	**393 950**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	18 930	15 425	7 000	0
Finanskostnader	13	-219 764	-127 096	-188 000	-250 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-200 834**	**-111 671**	**-181 000**	**-250 000**
Ekstraordinære kostnader		0	0	0	0
ÅRSRESULTAT		**200 890**	**352 984**	**-22 000**	**143 950**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		200 890	352 984		
Reduksjon udekket tap		0	0		

BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4
ORG.NR. 957 619 398, KUNDENR. 5080

Transaction 09222115557515560356 Signed iO, AH, CF

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	6 290 683	6 290 683
Tomt		2 268 291	2 268 291
SUM ANLEGGSMIDLER		**8 558 974**	**8 558 974**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		26 952	4 038
Forskuddsbetalte kostnader		45 747	226 371
Andre kortsiktige fordringer	15	7 042	7 570
Driftskonto OBOS-banken		1 199 314	1 253 558
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3	3
SUM OMLØPSMIDLER		**1 279 058**	**1 491 540**
SUM EIENDELER		**9 838 032**	**10 050 514**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 33 * 100		3 300	3 300
Opptjent egenkapital		3 068 945	2 868 054
SUM EGENKAPITAL		**3 072 245**	**2 871 354**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 265 706	4 415 848
Borettsinnskudd	17	2 408 400	2 408 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 674 106**	**6 824 248**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 806	66 300
Leverandørgjeld		47 524	253 113
Påløpte renter		21 351	15 540
Annen kortsiktig gjeld		0	19 958
SUM KORTSIKTIG GJELD		**91 681**	**354 911**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 838 032**	**10 050 514**
Pantstillelse	18	8 991 425	8 991 425
Garantiansvar		0	0

Transaction 09222115557515560356 Signed iO, AH, CF

Oslo, 18.04.2024
Styret i Borettslaget Platousgate 1/4

Ida Opsahl Anders Hoelstad Camilla Fensbekk

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	1 650 600
Balkongtillegg	126 516
Balkongtillegg, avregning avsatt	6 937
Leie	98 508
Eiendomsskatt 2023	10 585
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 893 146**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Transaction 09222115557515560356 Signed iO, AH, CF

Tilskudd fra Oslo Kommune ifm. utbedringer deler av bakgård	85 000
Tilskudd tilbakeført til Grossi/Tørklep iht. avtale	-85 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**0**

Ref. note 8., avtale finansiering av utbedringer deler bakgård.

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 375.
Ifm. bytte av revisor i fjor, gjelder kostnaden for både 2022 og 2023 revisjonen.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Eiendomsforvaltning	-3 564
Hammersborg Eiendomsforvaltning AS	-7 293
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 857**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Større bygn.messige vedlikehold: M3-Bygg AS, fasadearbeid	-147 070
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-147 070**
Drift/vedlikehold bygninger	-64 781
Drift/vedlikehold VVS	-60 000
Drift/vedlikehold elektro	-39 678
Drift/vedlikehold utvendig anlegg, JA Falk Development AS	-241 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg; Finansiering mottatt fra Grossi/Tørklep	241 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg, diverse	-5 948
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 188
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-14 192
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-348 857**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av
bygningene.

Transaction 09222115557515560356 Signed iO, AH, CF

Drift/vedlikehold utvendig anlegg: Avtale datert 16.08.23. Utbedringer deler av bakgård. Det ble i 2023 inngått en avtale mellom Borettslaget, v/styret, og Anna Maria Grossi / Johan Rustad Tørklep. Utbedringene ble gjort av firmaet JA Falk Development AS. Kostnaden, kr 241 250, ble finansiert av Grossi/Tørklep.
Tilskudd fra Oslo Kommune, kr 85 000, ble iht. avtale ovf. til Grossi/Tørklep. Ref. note 3.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-10 318
Vann- og avløpsavgift	-231 229
Feieavgift	-2 678
Renovasjonsavgift	-136 773
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-380 997**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-155 131
SUM ENERGI / FYRING	**-155 131**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-23 076
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-41 282
Vaktmestertjenester	-34 915
Generalforsamling	-2 102
Andre kontorkostnader	-11 711
Porto	-100
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-5 079
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-120 255**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 332
Renter Nordea	14 369
Andre renteinntekter	229
SUM FINANSINNTEKTER	**18 930**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken, balkonger lån 29809	-93 953
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken 28225	-125 811
SUM FINANSKOSTNADER	**-219 764**

Transaction 09222115557515560356 Signed iO, AH, CF

NOTE: 14
BYGNINGER

Bygninger	6 290 683
SUM BYGNINGER	**6 290 683**

Gnr. 230 Bnr. 256
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer, Avregning Renter/Avdrag balkonglån	6 937
Andre kortsiktige fordringer, til gode purregebyr	105
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 042**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken lån 29809 balkonger		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2018	-2 584 525	
Nedbetalt tidligere	714 102	
Nedbetalt i år	39 500	
		-1 830 923
Handelsbanken lån 28225		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2017	-3 170 000	
Nedbetalt tidligere	624 575	
Nedbetalt i år	110 642	
		-2 434 783
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 265 706**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-2 408 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 408 400**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 408 400
Pantelån	4 265 706
TOTALT	**6 674 106**

Transaction 09222115557515560356 Signed iO, AH, CF

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 290 683
Tomt	2 268 291
TOTALT	**8 558 974**

Transaction 09222115557515560356 Signed iO, AH, CF

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 1494580.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Transaction 09222115557515560356 Signed iO, AH, CF

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24
Selskapsnummer: 5080 **Selskapsnavn:** Borettslaget Platousgate 1/4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

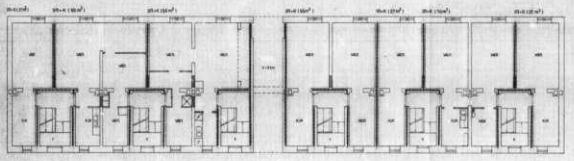
Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

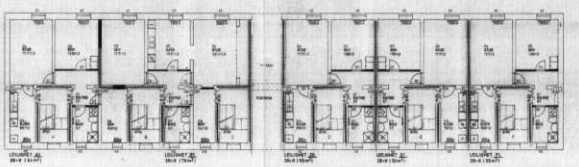
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.



EKSISTERENDE PLAN
1. ETG.



RIVINGSARBEIDER

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

SANITÆR ARBEIDER

ELEKTRISKE ARBEIDER

OSLO BYFORNYELSE AS

UTBEDRING AV PLATOUSGT. 4

PLAN 1. ETASJE

NARUD-STOKKE-WIIG

DATO	TEGN.	KONTR.
18.5	17.5.83	13.6.83

TEGN. NR. 1.01

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40
Oslo 5

Approbasjon **Ark i**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr nr.) (Adresse)	Platous gate 4	Journalnr.	83/4543
Arbeidets og bygningens art	Sammenslåing av leiligheter samt inn-redning av bad og w.c.	Innlevert	8.12.83
Byggherre	Oslo Byfornyelse A/S, Nedre gate 8, Oslo 5.		
Anmelder	Arkitekt Narud-Stokke-Wiig, Benneches gate 1, Oslo 1.		

LT/RJ

Oslo, den 11. januar 1984

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9- approberes i samsvar med byg: ingsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

Dører merket rødt X utføres brannherdig minst B 30.

Alle andre eksisterende trapperomsdører samt dør til kjeller må utbedres slik at de tilnærmet svarer til brannherdig B 30. Speildør og dør med glassfelt må på innsiden kles med tennvernende kledning minst A 20.

Trapperomsvegger, skillevegger mellom leilighetene og alle andre vegger som er merket rødt skal utføres i konstruksjon minst B 60.

Underside av trappeløp av tre ogg annet brennbart materiale i trapperom skal kles med tennvernende kledning A 20.

Etasjeskillerne må få en himling minst B 30.

Ny kledning på vegger og himlinger skal utføres tennvernende A 10.

Loftsboder skal bestå av netting på stenderverk av tre eller en annen jevngod måte branntekniskt sett.

Feiermulighetene fra loft eller tak skal fortsatt være tilfredsstillende . Eventuelle endringer må utføres i samråd med feiermesteren i distriktet.

Eventuelle peiser og ildsteder må anmeldes særskilt.

Kjøkken, vaskerom, bad og w.c. må luftes over tak.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 53:3.

Vinduer med løse, utenpåliggende sprosser kan ikke godkjennes.

Bygningskontrollen vil ikke motsette seg balkong over rom for varig opphold, men vil gjøre oppmerksom på at ulemper kan oppstå i form av lekkasje, snø, is, o.l. Gulvet må gjøres vanntett, skaffes skikkelig avløp og må varmeisoleres.

Statiske beregninger vedrørende takinngrepet må innsendes.

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Platous gate 4	83/4543	1.t.o.m.9.

Ingen rom til varig opphold (soverom) må ha mindre volum enn 15m3. (kap. 31:22)
Alle leiligheter skal ha forskriftsmessig kles-,sports- og matbod.

Plan over den ubebygde del av tomten som viser denne opparbeidet til fellesareal for beboerne av gården må innsendes. Dette arbeidet må realiseres som en del av byggearbeidet.

Sammenslåingen av leiligheter krever også samtykke etter husleielovens § 41 nr.3.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [x] H. **Boligformidlingsnemndas godkjennelse foreligge.** OK. 13/1-84 LT.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

I. Sundve.
Overarkitekt

Liv Trengereid.

Skj. B 17 B

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BOLIGETATEN
Akersgt. 55, Oslo 1.
Tlf. (02) 42 92 10
Ekspedisjonstid kl. 10.00–14.00

Ark. Narud-Stokke-Wiig
Bennechesgt. 1

OSLO 1

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
12-01-1984

Oslo, den 10. januar 1984

Deres søknad av: 20.11.83
Deres ref.: Jørn Narud
Vår saksbehandler: Th. Skøld/GP
Vår ref.: b 12 å

Ang.: Platousgate 4.
Søknad om samtykke etter husleielovens § 41 nr. 3 til sammenslåing /oppdeling av bolig.
Boligformidlingsnemndas møte 9.1.84, sak nr. 12/84

Vi viser til Deres ovennevnte søknad.

Søknaden ble behandlet av boligformidlingsnemnda i ovennevnte møte. Det ble truffet slikt vedtak:

> "Det gis samtykke etter husleielovens § 41 nr. 3 til å slå sammen leiligheter i Platous gate 4, slik at nåværende 37 leiligheter reduseres i antall til 22 leiligheter, dvs. en reduksjon i antall på 15 leiligheter.
> Det forutsettes at leieboere med oppsigelsesvern etter husleieloven som må fraflytte, blir skaffet tilfredsstillende erstatningsbolig."

Vi gjør oppmerksom på at sammenslåing/oppdeling også er betinget av bygningsmyndighetenes samtykke etter bygningslovens § 93.

Vi tør be om å bli underrettet når sammenslåingen/oppdelingen er gjennomført.

Med hilsen
Boligavdelingen

Th. Skøld
bem.

Vedlegg:
1. Rettleiing for byggemelder (1 eks.)
2. Byggemelding 2 (2 eks.)
3. Gjenpart av nabovarsel (2 eks.)
4. Nabovarsel (5 eks.)
5. Søknad om ansvarsrett (2 eks.)

Kopi sendt:
1. Bygningskontrollen

S

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

F 29/4-88

Meldt GAB 29/4-88

ca. kr 1,5 mill

Sammenslåing leil. samt innr. av bad og w.c.

Arbeidssted	Matr. nr.	Jnr.
Platous gate 4		83/4543

Byggherre	Ansvarshavende
Oslo Byfornyelse A/S Nedre gate 8 0551 OSLO 5	Ing. Nils F. Danielson Lindbackvn. 35 1163 OSLO 11

AH/tfn
Dato 29.4.1988

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.7.88. Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

1. Ansvarshavende må redegjøre for konstruksjon og isolasjon.

2. Korrigerte fasade- og plantegninger av loft må innsendes i 2 ekspl. da felles terrasse ikke er kommet til utførelse.

3. Kjeller må ventileres, og gjennomgangskanaler må tettes med ubrennbare materialer.

4. Attestasjon om at kjellerhimling er malt med brannhemmende maling må innsendes.

5. Dører til kjeller skal være tilnærmet B-30.

6. Kjellervegger skal utføres i B-60 konstruksjon.

Det er under arbeidets gang ikke foretatt påbudt varsling for kontroll herfra.

Kontrollen har derved ikke kunnet utøves.

se brev datert 26.4.88 AH
frist 1.7.88.

For bygningssjefen

Gjenpart:
Åsmund Engebråten
P.b. 6056-Etterstad

0601 OSLO 6

Overingeniør
Jan O. Davidsen

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilluftsrom skal anmeldelsestegninger, eller en sort ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilluftsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 II • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Sammenslåing leil. samt innr. av bad og w.c.

Arbeidssted	Matr nr	Journal nr
Platous gate 4		83/4543

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S
Nedre gate 8

0551 OSLO 5

Ansvarshavende

Ing. Nils F. Danielson
Lindbackvn. 35

1163 OSLO 11

THE/bs

Dato 2.6.89.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H.Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 08.11.2018

Deres ref.: FREDRIK GRANBERG | Vår ref.: 201716203-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Sindre Aalvik Eide | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLATOUS GATE 4 A - F	Eiendom:	230/256/0/0
Tiltakshaver:	PLATOUSG 1-4 BORETTSLAGET	Adresse:	Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Platous gate 4 A - F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 06. november 2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Tegninger som utgår

Tegninger som utgår i sak 201716203			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt og fasader	B1712-05	07.10.2017	1/20
Plan 3. etasje	B1712-03	04.04.2017	3/3

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201716203			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	14.09.2017	1/9
Plan 2. etasje	B1712-02	04.04.2017	3/2
Plan 4. etasje	B1712-04	04.04.2017	3/4
Ny plan 3. etasje	B1712-03	31.10.2018	9/4
Ny situasjon – fasade og snitt	B1712-05	31.10.2018	9/5

Klagefristen er tre uker

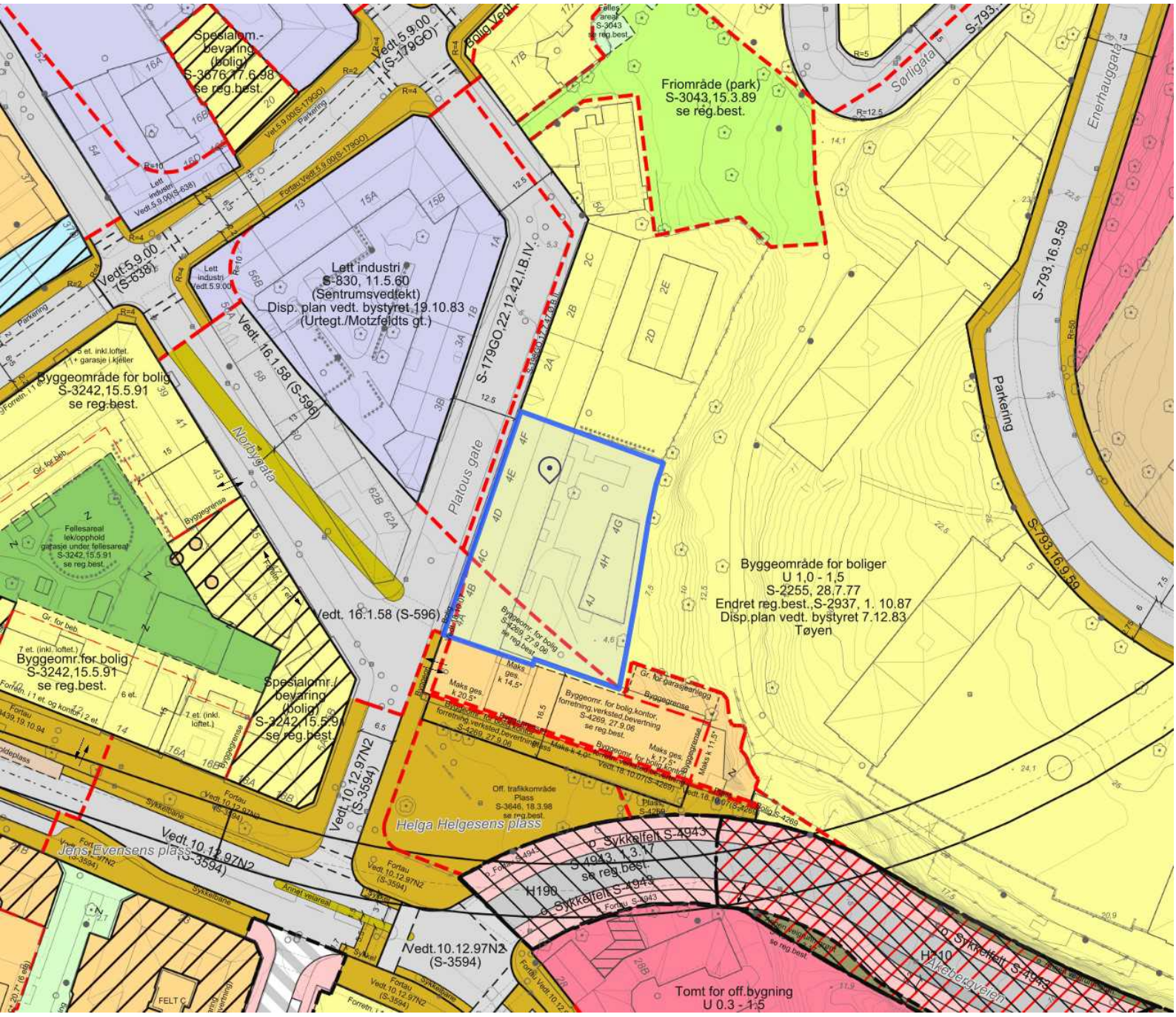
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.11.2018 av:

Sindre Aalvik Eide - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
PLATOUSG 1-4 BORETTSLAGET, Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO,
oyvind.stormyrbakken@gmail.com


Spesialom.-bevaring (bolig) S-3676,17.6.98 se reg.best.
Vedt.5.9.00 (S-179GO)
Bolig
Felles areal S-3043 se reg.best.
Friområde (park) S-3043,15.3.89 se reg.best.
Sørligata
Enerhauggata
S-793,16.9.59
Lett industri Vedt.5.9.00(S-638)
Vedt.5.9.00 (S-638)
Lett industri S-830, 11.5.60 (Sentrumsvedtekt) Disp. plan vedt. bystyret 19.10.83 (Urtegt./Motzfeldts gt.)
S-179GO,22.12.42,I.B,IV.
Vedt. 16.1.58 (S-596)
Byggeområde for bolig S-3242,15.5.91 se reg.best.
Nordbygata
Platous gate
Parkering
Byggeområde for boliger U 1,0 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.,S-2937, 1. 10.87 Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83 Tøyen
Fellesareal lek/opphold garasje under fellesareal S-3242,15.5.91 se reg.best.
Byggeområde for bolig S-3242,15.5.91 se reg.best.
Byggeomr.for bolig S-3242,15.5.91 se reg.best.
Spesialomr./ bevaring (bolig) S-3242,15.5.9 se reg.best.
Vedt. 16.1.58 (S-596)
Vedt.10.12.97N2 (S-3594)
Helga Helgesens plass
Jens Evensens plass
Off. trafikkområde Plass S-3646, 18.3.98 se reg.best.
Sykkelfelt S-4943
S-4943, 1.3.17 se reg.best.
H190
H210
Akebergveien
Tomt for off.bygning U 0.3 - 1.5
Byggeområde for bolig S-4269, 27.9.06 se reg.best.
Byggeomr. for bolig,kontor, forretning,verksted,bevertning S-4269, 27.9.06 se reg.best.
Maks ges. k 14,5*
Maks ges. k 20,5*
Maks k 11,5*
Gr. for garasjeanlegg
Byggegrense
Fortau Vedt.10.12.97N2 (S-3594)
Sykkelbane
Annet vegareal
Fortau S-4943
Fortau Vedt.5.9.00(S-179GO)
Parkering
Gr. for beb.
Forretn. i 1 et. og kontor i 2 et.
7 et. (inkl. loftet.)
6 et.
5 et. inkl.loftet. 1 + garasje i kjeller
FELT C

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-4269

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 230 bnr. 257 m.fl. Platous gate 6.

Vedtaksdato: 27.09.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200300862
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V181007, 200300862

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PLATOUS GATE 6, HELGA HELGESENS PLASS, GNR. 230 BNR. 257 M. FL.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket RAP-200300862 datert 09.06.2005 og revidert 09.12.2005.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Byggeområde for bolig, kontor, forretning, verksted, bevertning
- Byggeområde for bolig, kontor, forretning, verksted, bevertning/offentlig trafikkområde - plass
- Byggeområde for bolig
- Offentlig trafikkområde - plass

§ 3. Byggeområde for bolig, kontor, forretning, verksted, bevertning
Kontor, forretning, verksted, bevertning tillates kun lokalisert i 1. etasje. Det tillates ikke etablert verksteder som etter kommunens skjønn vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende boliger ved støy, andre forurensninger eller trafikk.

I 1. etasje av bebyggelsen skal det sikres en åpen passasje i minimum 7 m bredde og 3 m fri høyde. Eksisterende rømningsvei fra Oslo Sporveiers tunnelanlegg må ivaretas gjennom den nye bebyggelsen.

§ 4. Utnyttelse
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 2 800 m^2. Bruksareal under terreng regnes ikke med i T-BRA.

§ 5. Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense og tillatte gesimshøyder som vist på plankartet. Rekkverk/støyskjerm og eventuelle oppbygg for ventilasjon tillates oppført over maksimalt tillatte gesimshøyder. Balkonger og karnapper for leiligheter over 1. etasje kan utkrages maksimum 1,8 m ut over byggegrense.

§ 6. Utforming
Støyskjermer på takterrasser og uteoppholdsareal på dekke mot øst samt rekkverk på svalganger mellom hovedvolumene skal utføres som lette transparente konstruksjoner. Uteoppholdsareal øst for bebyggelsen skal utformes slik at det i størst mulig grad tilpasser seg eksisterende terreng med maksimum kotehøyde som angitt på plankart.

Rekkverk/støyskjerm i forbindelse med takterrasse skal trekkes tilbake fra fasadeliv minimum en avstand lik høyden. Taket, herunder tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m., skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

§ 7. Uteoppholdsarealer
I tillegg til private terrasser/balkonger skal det etableres felles takterrasse på hele byggets østre hovedvolum og felles uteoppholdsareal på dekke i tilknytning til eksisterende terreng øst for bebyggelsen. Disse skal inngå i uteoppholdsarealet til boligene.

Ved søknad om rammetillatelse skal det for felles uteoppholdsareal på østre del av planområdet dokumenteres at dekket får en tilfredsstillende overdekning med jord slik at det kan beplantes med mindre trær og busker.

§ 8. Leilighetssammensetning
Leilighetssammensetningen skal være maksimum 30 % 2-roms leiligheter og minimum 20 % 4-roms leiligheter eller større. Resterende leiligheter skal være 3-roms eller større. Det tillates ikke ensidig nord- eller nord-østvendte leiligheter.

§ 9. Byggeområde for bolig
Området reguleres tilsvarende som tilgrensende reguleringsplan S-2255.

§ 10. Offentlig trafikkområde – plass
Området skal opparbeides slik at det utformings- og funksjonsmessig integreres i Helga Helgesens plass

med maksimum kotehøyde som angitt på plankart.

Sammen med søknad om rammetillatelse for byggeområdet skal det innsendes en plan for opparbeidelse av plassen som skal forelegges Samferdselsetaten og Bydel Gamle Oslo for uttalelse. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, type dekker, gangareal med trapper og ramper, utrustning og møblering, beplantning, belysning og lignende. Trær som fjernes som følge av utbyggingen må erstattes med planting av nye trær i henhold til opparbeidelsesplanen.

Området skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent opparbeidelsesplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 11. Parkering

Parkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng. Det skal som et minimumskrav avsettes 0,6 garasjeplasser for leiligheter på 3 rom eller mer og 0,4 garasjeplasser for mindre leiligheter. Sykkelparkering skal anordnes etter den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 12. Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.
For inspeksjonskjøring og annen nødvendig kjøring til tunnelatkomst for Oslo Sporveier, tillates kjøring over fortau til Åkebergveien. Bredde avkjørsel skal maksimum være 4,0 meter.

§ 13. Støy

Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

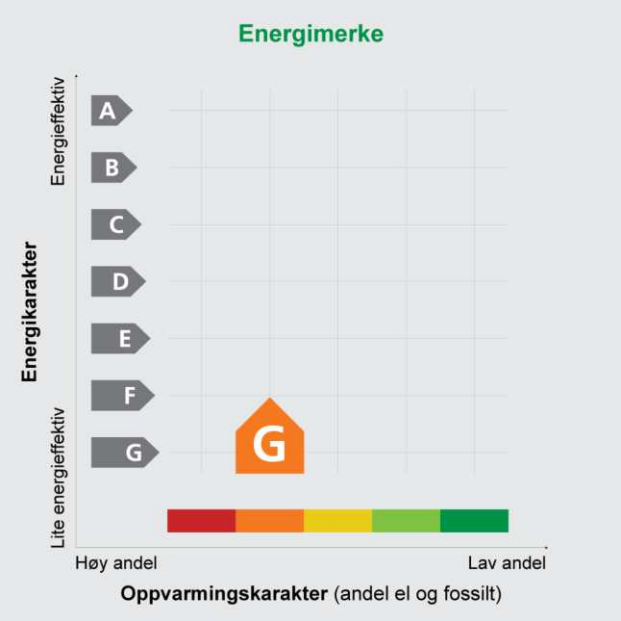
Støyreduserende tiltak skal være godkjent før det gis rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 14. Rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal det være opparbeidet uteoppholdsareal m/lekeplass på terreng på dagens ubenyttede del av gnr. 230 bnr. 305.

ENERGIATTEST

Adresse	Platous Gate 4E
Postnr	0190
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	23 /
Gnr.	230
Bnr.	256
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2023-1484022
Dato	07.04.2023



Innmeldt av	Henrik Olsen Huus

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1870
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Platous Gate 4E
Postnr/Sted: 0190 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 07.04.2023 11:34:18
Energimerkenummer: A2023-1484022
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Henrik Olsen Huus

Gnr: 230
Bnr: 256
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Platous gate 4E

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 472 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	7 min 0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	11 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	16 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	17 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	10 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	16 min 1.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Enerhauggata 3 - 11557	4 min
Enerhauggata 3 - 11554	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tøyengata Linje 37	2 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.4 km
Heimdalsgata Linje 17	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 1 km
Oslo Gardermoen	41 min

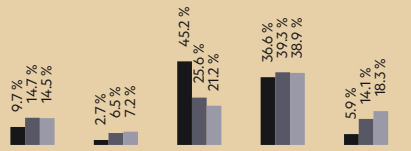
BARNEHAGER

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min 0.2 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 0.2 km
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 36 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Grønlandsleiret	2 min
Nordbygata dagligvare	2 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grønlands torg/Grønlands	4.516	2 718
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 67/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Kvalitet på skolene
Bra 55/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss

SPORT

Urtehagen balløkke	5 min
Tøyenhagen balløkke	5 min
Fresh Fitness Grønland	2 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	3 min

«Det er et veldig fint område, sentralt. Nært til marka og mange fasiliteter. Du vil aldri føle deg alene på Grønland. Mange mennesker døgnet rundt ute. Det er masse liv her ihvertfall.»

— Sitat fra en lokalkjent

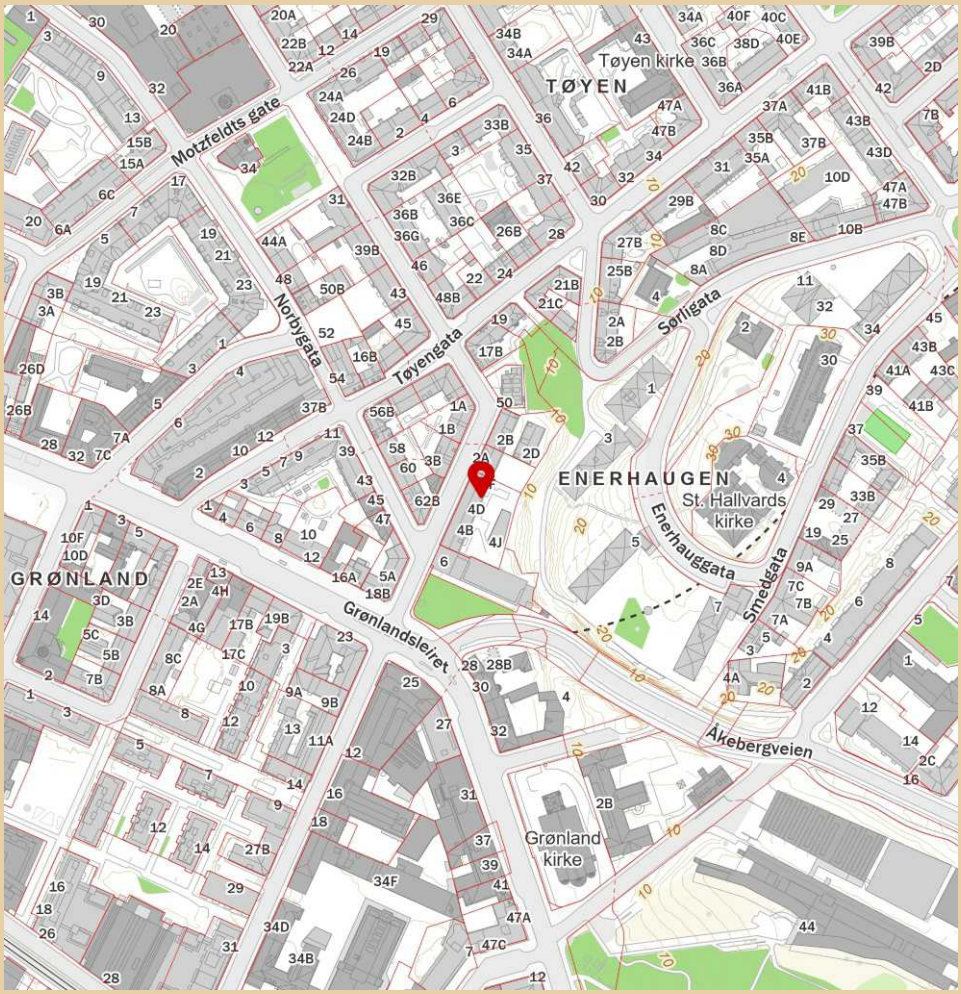
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Platous gate 4E

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 472 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	7 min 0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	11 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	16 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	17 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	10 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	16 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tøyengata Linje 37	2 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.4 km
Heimdalsgata Linje 17	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 1 km
Oslo Gardermoen	41 min

BARNEHAGER

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min 0.2 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 0.2 km
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 36 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Grønlandsleiret	2 min
Nordbygata dagligvare	2 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Grønland Basar	3 min
Vitusapotek Grønland Basar	3 min
Grønland Basar Vinmonopol	3 min

SPORT

Urtehagen balløkke	5 min
Tøyenhagen balløkke	5 min
Fresh Fitness Grønland	2 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	3 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Platous gate 4E

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 472 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	7 min 0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	11 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	16 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	17 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	10 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	16 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tøyengata Linje 37	2 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.4 km
Heimdalsgata Linje 17	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 1 km
Oslo Gardermoen	41 min

BARNEHAGER

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min 0.2 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 0.2 km
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 36 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Grønlandsleiret	2 min
Nordbygata dagligvare	2 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Grønland Basar	3 min
Vitusapotek Grønland Basar	3 min
Grønland Basar Vinmonopol	3 min

SPORT

Urtehagen balløkke	5 min
Tøyenhagen balløkke	5 min
Fresh Fitness Grønland	2 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	3 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Platous gate 4E, 0190 Oslo
Gnr. 230, Bnr. 256, andelsnr. 23 i Borettslaget Platousgate 1/4, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250006

Meglerforetak: PrivatMegleren Gamle Oslo

Saksbehandler: Synne Vang

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 994 77 862

E-post: synne.vang@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
